

Ejendomsselskabet Kromosevej A/S

Årsrapport 20. januar – 30. september 2017

(CVR-nr. 38 36 91 21)
Holtedam 1
3050 Humlebæk
(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19. december 2017

Som dirigent: _____
Claus Lundbæk Ottosen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning.....	3
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10

Ledelsesberetning

Selskabets hovedformål er drift og administration af fast ejendom. Ejendommene er udlejet primært til Coloplast A/S.

Resultatet for 2017 vurderes som tilfredsstillende og udgør DKKt 1.284.

Selskabet vurderes ikke at være udsat for særlige risici.

Der forventes et tilfredsstillende resultat for næste regnskabsår på samme niveau.

Aktionærer i henhold til selskabslovens §55 er Coloplast Ejendomme A/S, Hortedam 1, 3050 Humlebæk, som ejer 100% af aktiekapitalen i Ejendoms-selskabet Kromosevej A/S. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Coloplast A/S.

Hoved- og nøgletal

DKKt	2017
Bruttofortjeneste	1.548
Driftsresultat	1.533
Finansielle poster, netto	-2
Resultat før skat	1.531
Årets resultat efter skat	1.284
Samlede aktiver	23.964
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0
Egenkapital ultimo	22.311
Afkastningsgrad, %	6%
Egenkapitalandel, %	93%

Nøgletallene er beregnet og anvendt i overensstemmelse med "Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt Årsrapporten for regnskabsåret 20. januar – 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Kromosevej A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar – 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 12. december 2017

I direktionen:

Jesper Kalenberg

I bestyrelsen:

Anders Lonning-Skovgaard

Henrik Deneke

Peter Volkers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kromosevej A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar 2017 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kromosevej A/S for regnskabsåret 20. januar 2017 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisions-bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 12. december 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Kim Tromholt
statsautoriseret revisor

Trine Haastrup
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

20. januar – 30. september

Note	DKKt	2017
2	Bruttofortjeneste	1.548
2	Administrationsomkostninger	-15
	Driftsresultat (EBIT)	1.533
3	Finansielle omkostninger	-2
	Resultat før skat	1.531
4	Skat af årets resultat	-247
	Årets resultat	1.284
	Overskudsdisponering	
	Overført overskud for året	84
	Foreslået udbytte for året	1.200
	Overført overskud	1.284

Balance

30. september

Note 2017

Aktiver	
Grunde og bygninger	19.675
5 Materielle anlægsaktiver	19.675
Tilgodehavender fra salg	69
6 Udskudt skatteaktiv	263
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.957
Tilgodehavender	4.289
Omsætningsaktiver	4.289
Aktiver	23.964
Passiver	
Aktiekapital	500
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.200
Overført overskud	20.611
Egenkapital	22.311
Anden gæld	115
Langfristede forpligtelser	115
Selskabsskat - mellemregning med moderselskab	510
Gæld til tilknyttede virksomheder	972
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15
Anden gæld	41
Kortfristede forpligtelser	1.538
Forpligtelser	1.653
Passiver	23.964

7 Begivenheder efter balancedagen

8 Eventualposter

9 Transaktioner med nærtstående parter

Egenkapitalsopgørelse

DKKt	Aktiekapital	Forslag til udbytte	Overkurs ved emission	Overført overskud	2017 i alt
Saldo pr. 20.1.	500	0	20.527	0	21.027
Årets resultat	0	1.200	0	84	1.284
Overført fra overkurs ved emission	0	0	-20.527	20.527	0
Saldo pr. 30.9.	500	1.200	0	20.611	22.311

Aktiekapitalen udgøres af 500.000 stk. aktier med en nominel værdi af 1,00 DKK pr. stk.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse b virksomhed.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til en enheds funktionelle valutakurs ved anvendelse af transaktionsdagens kurs.

Monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursregulering, der opstår som forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs for monetære poster, medtages i resultatopgørelsen som finansiel post.

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Omsætning, direkte omkostninger og andre driftsindtægter er sammendraget i bruttofortjeneste.

Omsætning omfatter huslejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme, og indregnes i takt med at de indtjenes.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger som kan henføres til de udlejede ejendomme.

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet og selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter bl.a. renter og realiserede samt urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Der sker fuld fordeling af sambeskatningsindkomsten.

Tillæg, fradrag og godtgørelser under acontoskatteordningen indgår under finansielle poster. I resultatopgørelsen indregnes den aktuelle skat af årets resultat samt ændring i hensættelse til udskudt skat. Skat af egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Der foretages fuld hensættelse til udskudt skat på grundlag af alle midlertidige forskelle ved brug af den balanceorienterede gælds metode. Forskellene opstår mellem den skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser og disses regnskabsmæssige værdi. Udskudt skat opgøres med de skattesatser, der er vedtaget eller forventet vedtaget på balancedagen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen materialer, komponenter, underleverandørydelser, direkte lønforbrug samt omkostninger, der direkte kan henføres til det fremstillede aktiv. Låneomkostninger indregnes ikke som en del af kostprisen.

Afskrivning foretages over aktivernes forventede levetid. De forventede levetider er:

Bygninger	15-25 år
-----------	----------

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Pr. balancedagen foretages vurdering af aktivernes restværdi, restlevetid samt afskrivningsmønster. Ændringer heri behandles som ændringer i regnskabsmæssige skøn.

Avance og tab ved afhændelse eller skrotning af et materielt anlægsaktiv indregnes i resultatopgørelsen som andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning

Den bogførte værdi af materielle anlægsaktiver, vurderes ved indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er behov for nedskrivning, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til den højeste værdi af netto-salgsværdi eller nytteværdi.

Nedskrivning indregnes i den samme regnskabspost som de tilhørende afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balance til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svare til pålydende værdi.

Egenkapital

Udbytte, der foreslås udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

2. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i selskabet udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

3. Finansielle omkostninger

DKKt	2017
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2
I alt	2

4. Skat af årets resultat

DKKt	2017
Aktuel skat af årets resultat	510
Ændring i udskudt skat	-263
I alt	247

5. Materielle anlægsaktiver

DKKt	2017
	Grunde og bygninger
Samlet kostpris 20.1.	21.027
Samlet kostpris 30.9.	21.027
Samlede af- og nedskrivninger 20.1.	0
Årets af- og nedskrivninger	1.352
Samlede af- og nedskrivninger 30.9.	1.352
Indregnet værdi 30.9.	19.675

Noter

6. Udskudt skat

DKKt	2017
Udskudt skat, primo	0
Ændring i udskudt skat - ført i resultatopgørelsen	-263
Udskudt skat (- aktiv / + forpligtelse)	-263

Udskudt skat hviler på følgende regnskabsposter:

Materielle anlægsaktiver	-263
I alt	-263

Selskabets skattemæssige anskaffelsessum på selskabets ejendomme overstiger den regnskabsmæssige anskaffelsessum. Forskelsværdien udgør et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på DKKt 3.871.

7. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som væsentligt påvirker resultat for året eller egenkapital pr. 30. september 2017.

8. Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Coloplast A/S og hæfter solidarisk for skattegæld hermed. Ejendomsselskabet Kromosevej A/S har ingen yderligere eventualforpligtelser.

9. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter udgøres af bestyrelses- og direktionsmedlemmer samt moderselskabet Coloplast A/S og Coloplast Ejendomme A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter finder sted på markedsmæssige vilkår.